



SEMINARIO FORMATIVO
IL CONTENZIOSO NEL CONDOMINIO

TABELLE MILLESIMALI



Palermo, 12.03.2026

Ing. Fabrizio Ferro



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

TABELLE MILLESIMALI

ART. 68 Disp.Att. C.C.

«Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare»

Palermo, 12.03.2026

Ing. Fabrizio Ferro



TABELLE MILLESIMALI

Le tabelle millesimali condominio sono uno strumento che serve a individuare il valore della singola unità immobiliare in relazione alle parti comuni dello stabile. Sono allegate al regolamento

Servono a verificare il quorum costitutivo dell'assemblea, per l'assunzione delle delibere condominiali, per i diritti e doveri dei condomini e per la ripartizione spese

Non obbligatorie anche quando il numero dei condomini è superiore a dieci. Ogni condomino può prendere l'iniziativa per la loro formazione.

Le tabelle millesimali rispondono alla domanda «**chi paga cosa? E in quale misura?**» assegnando a ogni unità immobiliare una quota (**millesimale**) ben precisa.



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

TABELLE MILLESIMALI

Quando è possibile revisionare le tabelle millesimali

ART. 69 Disp.Att. C.C.

«I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;*
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.»*

Palermo, 12.03.2026

Ing. Fabrizio Ferro



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

TABELLE MILLESIMALI

Condominio senza tabelle millesimali: come funziona?

ART. 1123 C.C. c.1

«Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione»



**PRINCIPIO DI
PROPORZIONALITA'**



**PRINCIPIO DI EQUITA' E
TRASPARENZA**



**ESEMPIO PARAMETRO:
SUPERFICIE UNITA**

Palermo, 12.03.2026

Ing. Fabrizio Ferro



REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI



La sua formazione costituisce una “delicata” operazione estimativa di ogni unità immobiliare rispetto all’intero



La sua redazione deve essere affidata a tecnici di provata esperienza: profondi conoscitori della realtà condominiale, dell’estimo e degli edifici in condominio



La sua formazione non è assolutamente un’operazione semplice e meccanica, è un atto tecnico che al contrario necessita la conoscenza di particolari cognizioni e/o specifiche discipline



REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI





REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI

Le fasi operative nel dettaglio

La redazione delle tabelle millesimali prevede una serie di passaggi tecnici, articolati in due principali fasi: quella preliminare e quella analitica

Fase preliminare

- Studio dell'immobile: Identificazione delle parti comuni e verifica di eventuali aree a uso differenziato.
- Raccolta dati: Reperimento di tutte le informazioni tecniche utili per definire il numero e la tipologia di tabelle necessarie (proprietà, scale, ascensore, riscaldamento, ecc.).

Fase tecnica e analitica

- Rilievo delle superfici
- Verifica delle dimensioni reali tramite planimetrie catastali o misurazioni in loco.
- La superficie utile viene calcolata al netto di muri perimetrali, pilastri e vani tecnici.



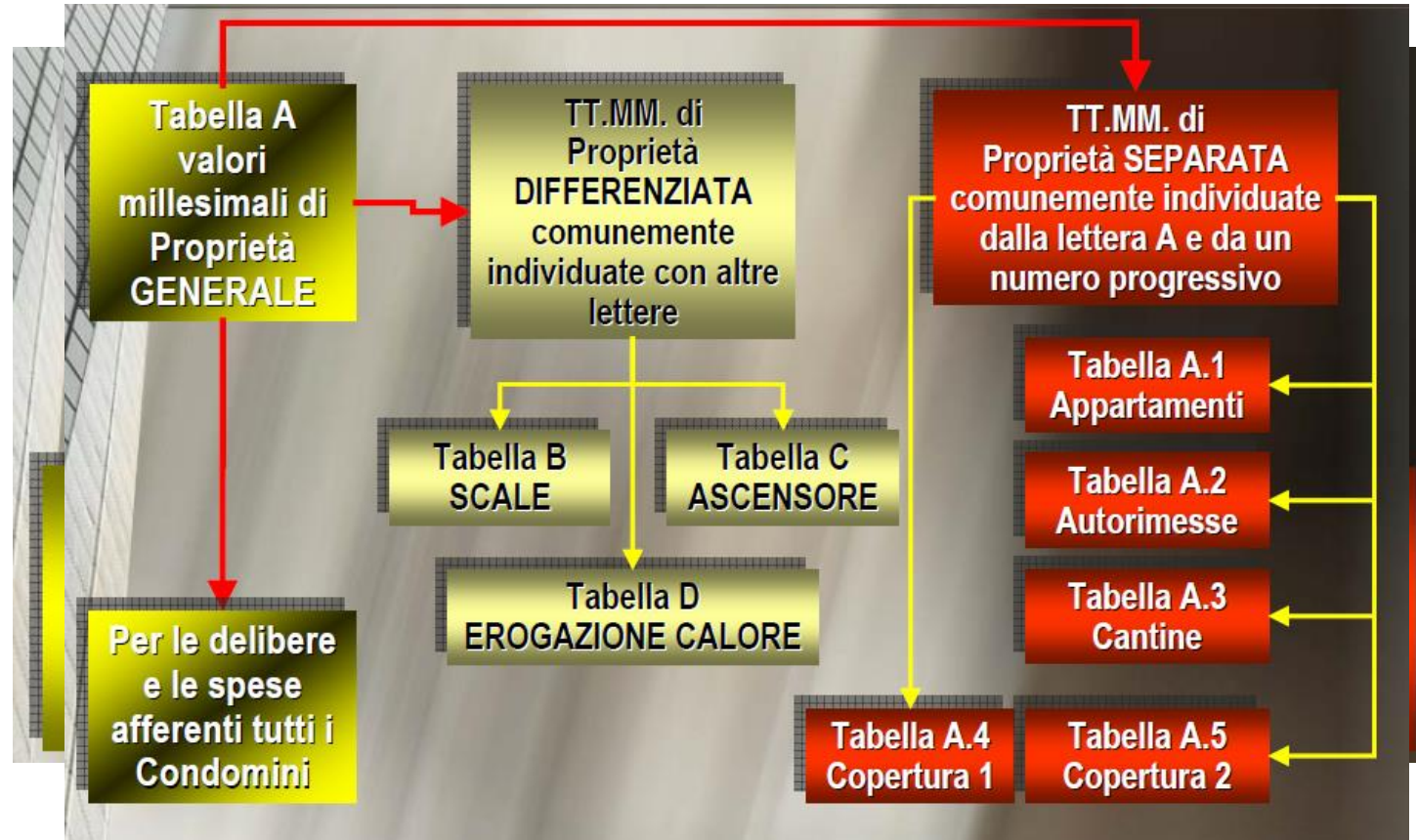
REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI

Fase tecnica e analitica

- Orientamento dell'edificio Rilevazione della posizione rispetto ai punti cardinali per applicare il coefficiente di esposizione solare.
- Tipo di affaccio Valutazione degli affacci (su strada, cortile, panorama) che influenzano l'appetibilità e quindi il valore dell'unità.
- Altezza dei vani e dei piani Misurazione dell'altezza netta interna e del livello rispetto al piano terra, utile all'applicazione del coefficiente di elevazione.
- Luminosità Calcolo del rapporto illuminante (superficie finestrata/superficie utile) per valutare la qualità dell'ambiente interno.



REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI





REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI

- ❑ Calcolo della *superficie utile*;
- ❑ Più conveniente il calcolo dei *volumi utili*;
- ❑ Rilevamento di tutti i dati dimensionali della singola unità immobiliare;
- ❑ Scomposizione di tutte le unità immobiliari nel numero dei vani componenti che le costituiscono.
- ❑ Calcolo **volumi virtuali o equivalenti** attraverso l'opportuna applicazione dei cosiddetti **coefficienti di riduzione o di merito**.
 - In pratica il volume virtuale di ciascuna unità immobiliare si ottiene dalla somma di tutti i volumi utili di ogni locale moltiplicati per dei coefficienti correttivi atti a valutare l'indice di differenziazione delle varie unità in riferimento ai vari elementi che le caratterizzano.



COEFFICIENTI DI MERITO

I **coefficienti di merito** definiscono numericamente *particolari qualità* o alcune delle *più importanti caratteristiche* dei vari ambienti che compongono le unità immobiliari di uno stabile in condominio.

I coefficienti di riduzione nelle tabelle millesimali convertono la superficie (volume) reale in superficie virtuale, pesando il valore dei vani in base a determinate caratteristiche intrinseche.



COEFFICIENTI DI MERITO

Coeff. di piano

Tiene conto delle differenti condizioni generali connesse con l'aumentare dell'altezza

Coeff. di destinazione

Considera il particolare uso a cui le singole unità immobiliari sono state destinate

Coeff. di utilizzazione

Serve per identificare il particolare uso dei singoli ambienti che compongono l'unità immobiliare.

Coeff. di orientamento

Considera tutti i vantaggi che ad un dato ambiente derivano dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali, ovvero gli effetti connessi da un dato orientamento



COEFFICIENTI DI MERITO

Coeff. di esposizione

Si riferisce ai particolari benefici che derivano ad un ambiente rispetto ad altri, dall'apertura o veduta su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio

Coeff. di luminosità

Considera la quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie

Coeff. di funzionalità

Valuta circostanze che determinano gradi diversi di funzionalità

$$\text{Millesimi} = \frac{\text{Superficie virtuale unità}}{\text{Superficie virtuale totale edificio}} \times 1000$$